

KONSEP AMALGAMATION SEBAGAI SUATU PENYESUAIAN DALAM PENATAAN BANGUNAN DAN LINGKUNGAN DI KAWASAN NAGOYA BATAM, PROVINSI KEPULAUAN RIAU

Ashri Prawesthi D, M Adi Swambodo

Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Pancasila
ashripd@yahoo.com, swambodo1976@gmail.com.

ABSTRAK. Amalgamation merupakan kombinasi dari dua atau lebih sebuah lahan/ kavling; subdivision merupakan pembagian dari lahan besar menjadi beberapa blok atau kavling untuk tujuan pengembangan. Amalgamation dan subdivision adalah perangkat penting dalam pengembangan dan perencanaan dalam restrukturisasi kawasan yang akan dirubah. Blok-blok dan kavling-kavling menentukan tipe-tipe bangunan yang memungkinkan dibangun dan kapasitasnya yang sesuai dengan kawasan yang terpilih. Ketika sebuah area berubah dari satu fungsi ke fungsi lain – misalnya dari rumah berkapasitas keluarga tunggal atau dari kawasan industrial menjadi area perumahan vertikal – maka bentuk dan ukuran dari kavling tentunya harus dipertimbangkan kembali, selain itu juga layout dari jaringan jalan serta ukuran blok juga perlu dirubah.

Terkadang, akan lebih mudah untuk menggabungkan kavling-kavling kecil menjadi kavling besar. Dengan cara ini, kita dapat membangun pengembangan yang lebih besar dengan besaran lahan yang sama. Strategi ini juga dapat membantu untuk merevitalisasi kawasan seperti halnya pada Nagoya Square di kota Batam. Hal ini membawa kehidupan baru dengan penduduk baru dan bisnis baru, karena dengan merevitalisasi sebuah area juga dapat menyediakan kebutuhan-kebutuhan lain yang lebih nyaman seperti halnya area parkir, taman, tempat makan dan juga pertokoan. Tipikal rumah toko dapat mengakomodasi pertokoan/ retail kecil dan juga kantor kecil. Beberapa rumah toko bahkan dapat dikombinasikan sehingga menjadi satu properti dengan menyediakan blok baru terbangun di belakangnya.

Konsep ini dapat diaplikasikan di Nagoya Square, dimana area ini merupakan area untuk perdagangan dan layanan internasional namun memiliki kondisi fisik bangunan yang sangat buruk. Melalui cara ini, kita dapat menciptakan ruang untuk bernafas seperti kantong-kantong taman di antara bangunan-bangunan padat atau merubah jalur kendaraan menjadi jalur pedestrian serta menciptakan ruang-ruang publik baru yang dapat dinikmati oleh pengguna yaitu masyarakat. Tulisan ini akan menjelaskan tentang konsep tersebut dan hasilnya bagaimana sebuah kehidupan baru akan terjadi dengan aplikasi konsep tersebut. Beberapa rumah toko dapat dikombinasikan menjadi satu properti, dengan membangun satu blok baru di belakangnya. Deretan rumah toko yang lama adalah model pengembangan baru dan lama dengan menggandakan ruang yang disediakan.

Kata Kunci: amalgamasi, penggabungan kecil, kavling besar

ABSTRACT. Amalgamation is the combination of two or more lots; subdivision is the division of large land holdings into blocks and/or lots for the purpose of redevelopment. Amalgamation and subdivision are important planning and redevelopment tools for restructuring an area undergoing change. Blocks and lots determine the possible building types and capacities that fit into an area. When areas change from one use to another - for example, from single family detached houses or from industrial estates into residential flats - the size and shape of lots need to be considered, and street layout and block sizes may need to change.

Sometimes, it is better to join small, fragmented plots of land into bigger plots. This way, we can build larger developments with the same amount of land. This strategy also helps to revitalise mature areas such as Nagoya Square in Batam City. This brings in new population and business, revitalizing an area; it also provides more amenities such as parking lots and parks, eateries and shops. A typical shophouse can accomodate small retail shops and small offices. Several shophouses can combine to become one property, with a new block built behind.

This concept can be applied in Nagoya Square which is as an are for international trading and services but has poor condition of old buildings. Through this way, we can create breathing spaces like a pocket park between densely packed buildings, or pedestrianise a road to become and create new public spaces that all can enjoy. This paper tells about the concept itself and the result how a new lease of life happen. Several shophouses can combine to become one property, with a new block built

behind. The old shophouse row is modeled to an old-new development, with double the space it used to provide.

Keywords: *Amalgamation, join small, bigger plots*

PENDAHULUAN

Kavling/bidang tanah yang sangat kecil (tidak luas) terkadang menjadi kendala pengembangan bagi pemiliknya. Dengan menggabungkan atau meleburkan beberapa kavling yang kecil menjadi sebuah kavling yang lebih besar, kita dapat membangun masa bangunan yang lebih besar pada luas kavling yang sebenarnya sama luasnya.

Proses penggabungan dari beberapa kavling yang berdekatan (dua atau lebih) yang dimiliki oleh pemilik yang berbeda, kemudian menjadi satu kavling besar yang dikelola oleh satu pemilik dengan satu fungsi bangunan disebut *amalgamation* (Awang, 1997).

Amalgamation (penggabungan kavling) bisa juga merupakan pembagian kepemilikan tanah yang luas menjadi blok dan/atau kavling untuk tujuan pembangunan kembali (peremajaan) sebuah kawasan.

PENDEKATAN DAN METODE PENELITIAN

Tinjauan tentang *Amalgamation*

Sebelum menjelaskan tentang penerapan konsep *amalgamation* di Nagoya, Batam, berikut ini akan diulas beberapa tinjauan mengenai *amalgamation* dan penerapannya.

Penggabungan bangunan (*Building amalgamation*)

Saat ini, istilah *amalgamation* tidak hanya diterapkan dalam istilah kedokteran gigi atau dalam penggabungan beberapa perusahaan (seperti merger). Istilah *amalgamation* saat ini dapat juga diterapkan untuk penggabungan beberapa bangunan, khususnya bangunan dengan fungsi atau kualitas yang sudah menurun.

Istilah *amalgamation* yang digunakan dalam penggabungan beberapa bangunan dapat diartikan yaitu dengan mencampurkan dua atau lebih bangunan yang berbeda kavling

atau membagi kavling besar ke dalam beberapa lot atau blok untuk tujuan peningkatan kualitas lingkungan yang lebih baik lagi. *Amalgamation* adalah sebuah perencanaan penting dalam merenovasi bangunan dan lingkungan yang sudah mulai menurun daya tariknya. Dengan menggunakan konsep *amalgamation*, sebuah kawasan dapat dimodifikasi dengan lebih baik.

Banyak hal yang perlu dipertimbangkan dalam menerapkan konsep *amalgamation* ini, misalnya jenis bangunan yang akan digabung, orientasi bangunan terhadap lingkungan (jalan, sungai, topografi, pemandangan alam dan bangunan sekitarnya), fungsi bangunan seperti rumah tunggal, rumah susun dan permukiman di kawasan industri, disain jalan, ukuran blok/kavling dan lahan.

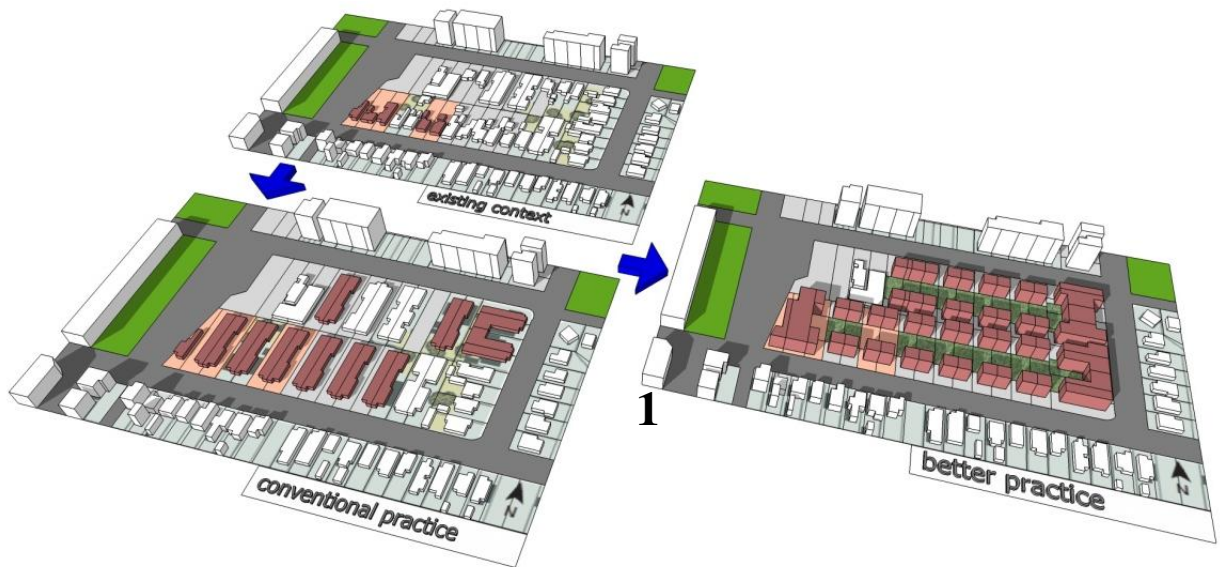
Akibat penggabungan bangunan atau beberapa bangunan tersebut, maka terdapat juga perubahan sertifikat/surat kepemilikan tanah/lahan. Pola kepemilikan tanah/lahan perlu disesuaikan dengan jalan baru yang terbentuk dan juga menghindari perselisihan dengan kedua pemilik lahan yang baru.

Dari segi estetika perkotaan, konsep ini dapat memiliki dampak yang signifikan terhadap wajah jalan (*streetscape*), mengubah karakteristik atau pola bangunan pada blok di sepanjang koridor, mengubah citra kawasan dengan unsur-unsur baru yang lebih dominan seperti: ruang publik, jalan, jalur pejalan kaki dan ruang terbuka. Unsur-unsur tersebut dapat membentuk jaringan perkotaan yang saling berhubungan.

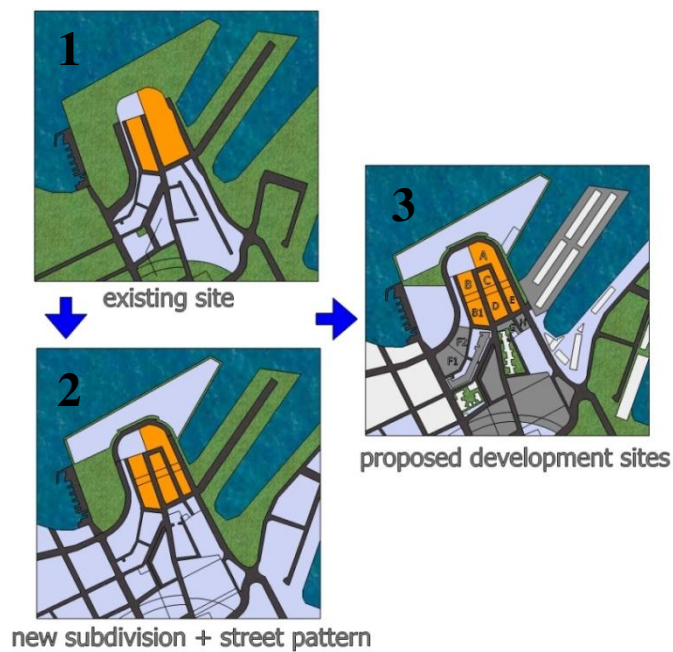
Best Practice Konsep *Amalgamation*

Berikut ini 2 (dua) buah contoh implementasi dari konsep *amalgamation*:

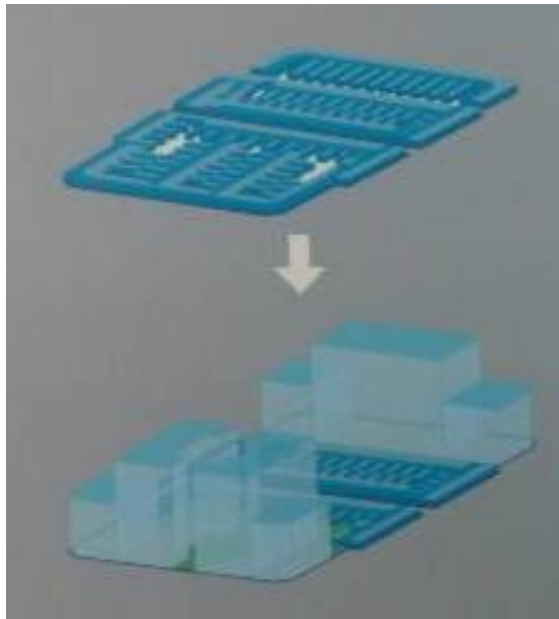
1. Kawasan perumahan tunggal yang berada di kota dapat digabungkan untuk menjadi rumah susun.
2. Kawasan industri dapat diatur sebagian lahannya untuk dikembangkan menjadi rumah susun bagi pekerjaanya.



Gambar 1. Penerapan konsep Amalgamation di perkotaan
(Sumber: http://www.planning.nsw.gov.au/programservices/pdf/designcode/01_part01_c.pdf.)



Gambar 1. Konsep penerapan konsep Amalgamation pada sebuah kawasan
(Sumber: http://www.planning.nsw.gov.au/programservices/pdf/designcode/01_part01_c.pdf.)



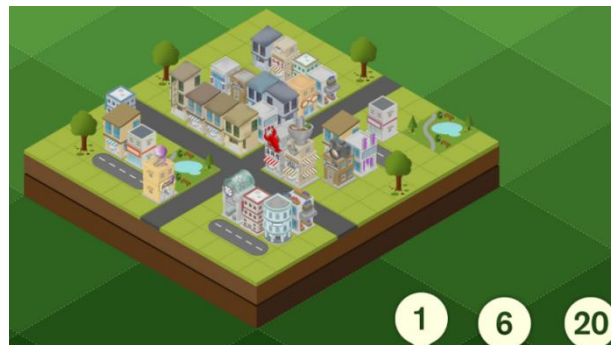
Gambar 3. Amalgamation di Singapura
(Sumber: <http://www.ur.gov.sg/>)

Konsep 'Lebih Besar adalah Lebih Baik', telah diimplementasikan pada beberapa bangunan di Singapura. Ada kalanya, lebih baik menggabungkan beberapa bangunan yang kecil-kecil, lahan-lahan yang terbatas (kavling) menjadi sebuah lahan yang lebih besar. Strategi ini sangat membantu program revitaliasi beberapa kawasan perkotaan yang ada di Singapura seperti: Siglap, Kim Yan Road, Tan Quee, Capital Square, China Square, Tanjong Rhu dan Cheang Home Lim Street.

Sementara itu, di Malaysia, perencanaan dan pengendalian pembangunan penggunaan lahan dilaksanakan terutama oleh pemerintah daerah dan negara. Sebelum munculnya

perencanaan hukum dan hukum yang berkaitan dengan pemanfaatan lahan, hak untuk mengembangkan lahan hanya dibatasi oleh hak hukum tetangga secara umum, dengan dilengkapi oleh pembatasan yang berasal kontrak dan undang-undang aplikasi khusus seperti kesehatan masyarakat, gangguan dan lain-lain yang disepakati bersama.

Selanjutnya, konsep superblok dengan pendekatan penggabungan dalam menciptakan ruang kota baru dengan karakter yang terintegrasi dari lingkungan perkotaan, akhirnya berhasil diterapkan di beberapa kawasan di Malaysia. Konsep ini juga dapat mendukung upaya kota hijau.



Sebelum



Sesudah



Sesudah
6 kavling



Sesudah
20 kavling

Gambar 4. Implementasi penggabungan kavling-kavling kecil menjadi kavling besar yang dapat meningkatkan kualitas beberapa kawasan di Singapura

(Sumber: <https://www.ur.gov.sg/gallery/media/resources/x4Main.swf>)



Gambar 5. Salah satu cara menggabungkan dua bangunan dengan plaza dan satu atap bersama
(Sumber: dokumentasi pribadi, 2012)

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Pengumpulan data primer dilakukan dengan melakukan survei lapangan dan observasi. Sedangkan metode analisis yang digunakan pendekatan desain perkotaan dengan mengamati kondisi yang ada. Di sini kita tahu bahwa revitalisasi diperlukan untuk membangkitkan faktor penarik baru dan konsep *amalgamation* dianggap sebagai konsep yang tepat untuk menjadi solusinya.

Metode observasi juga dilakukan untuk mengetahui kondisi di lapangan yang sesungguhnya. Kawasan Nagoya dianggap cocok sebagai lokasi studi kasus karena bangunan-bangunan lama banyak tersebar di sana dan belum ada bangunan yang dapat menjadi fokus kegiatan di kawasan tersebut. Pendekatan perencanaan perkotaan digunakan untuk mengkaji dan menganalisis data.

KAWASAN NAGOYA, KOTA BATAM

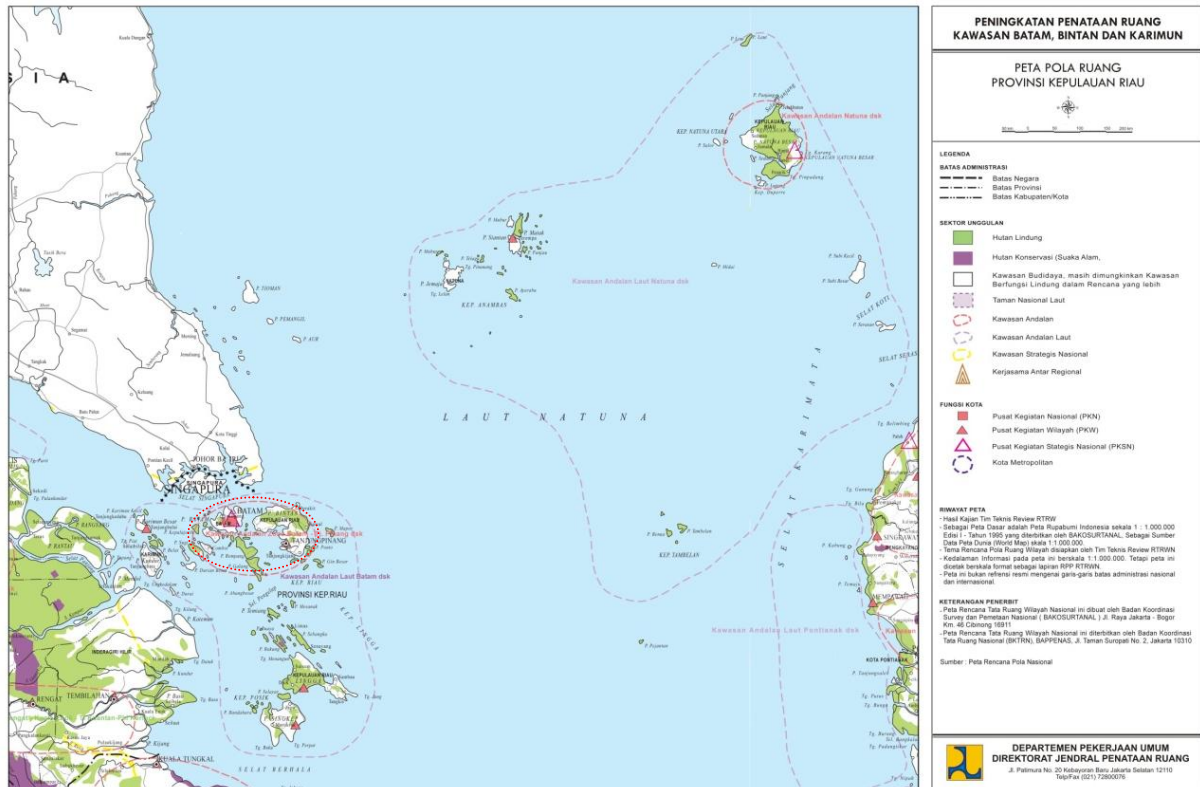
Gambaran umum Kota Batam

Kota Batam merupakan salah satu daerah di Provinsi Kepulauan Riau di Sumatera. Batam memiliki pengembangan zona dan Pelabuhan Bebas Perdagangan Bebas sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46/2007 tentang Free Zone dan Pelabuhan Bebas Batam, Bintan dan Batam. Kota ini merupakan kawasan strategis nasional yang memiliki peran penting dalam pengembangan bagian barat Indonesia. Kota Batam merupakan sarana untuk membangun Republik Indonesia di bagian barat Indonesia. Selain itu, kota ini juga terletak di selat yang

memiliki dunia lalu lintas tersibuk di Selat Malaka. Pesatnya perkembangan daerah sekitar itu menimbulkan potensi untuk pengembangan kota ini, potensi termasuk industri, perdagangan dan jasa serta pariwisata dan kegiatan lain yang berkaitan dengan jasa pengiriman internasional.

Potensi pengembangan dapat dilihat dari kondisi dan pertumbuhan Kota Batam dalam beberapa tahun terakhir. Dalam enam tahun sejak 2001 s.d. 2006, rata-rata pertumbuhan ekonomi di Kota Batam mencapai 7,26% per tahun, tingkat tertinggi terjadi pada tahun 2005, yang sebesar 7,65%. Dari tahun 2001 sampai tahun 2006, laju pertumbuhan ekonomi tahunan selalu di atas 7,00% per tahun; hanya satu tahun dari tahun 2000 sampai 2001 di bawah tingkat pertumbuhan 7,00% sama dengan 6,49%. Tingkat rata-rata pertumbuhan 7,26% jauh di atas rata-rata nasional hanya sekitar 5,4% per tahun (Sumber RTRW Kota Batam 2008-2028).

Pertumbuhan ekonomi yang pesat di Batam didukung oleh pertumbuhan investasi juga terus meningkat. Pada tahun 2006, ada total investasi 12420000000 US \$ terdiri dari investasi pemerintah sebesar US \$ 2450000000 (19,73%), investasi asing US \$ 4470000000 (35,99%), dan investasi dalam negeri US \$ 5,50 miliar (44,28%). Dengan tingkat investasi rata-rata 6,5% per tahun pada tahun 2006, telah mampu mengembangkan sebanyak 10.794 unit kegiatan usaha perusahaan, yang terdiri dari 894 perusahaan asing (8,28%) dan 9900 perusahaan nasional (91,72%) yang bergerak dalam berbagai sektor kegiatan ekonomi (Sumber RTRW Kota Batam Tahun 2008-2028).



Gambar 6. Lokasi Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, Indonesia
(Sumber: Peta Pola Ruang, RTR Kawasan Batam-Bintan-Karimun, Direktorat Jenderal Penataan Ruang, Departemen Pekerjaan Umum)

Kondisi Kawasan Nagoya

Kawasan Perdagangan dan Jasa Jodoh-Nagoya Batam merupakan bagian dari Kota Batam yang memiliki perubahan signifikan sejak peruntukannya sebagai pusat perdagangan dan jasa. Daerah ini berkembang seiring dengan meningkatnya jumlah investasi yang masuk dalam perdagangan dan jasa. Perputaran keuangan di wilayah tersebut membuat potensi untuk pengembangan lebih lanjut. Daerah ini akan dikembangkan sebagai pusat perdagangan dan jasa pada skala internasional dilengkapi dengan fasilitas berskala internasional.

Nagoya adalah pusat bisnisnya Kota Batam. Daerah ini terkenal dengan perdagangan dan

jasa, dengan produk yang dijual berasal dari luar Indonesia, khususnya Singapura, seperti elektronik, sepatu, tas, parfum, dll. Aksesibilitas wisatawan yang datang ke wilayah ini, didukung oleh jarak yang dekat antara Nagoya dengan Pelabuhan Harbour Bay dan Negara Singapura.

Daerah Nagoya sebagian besar diduduki oleh etnis Cina. Seperti kebanyakan wilayah etnis China lainnya, daerah ini didominasi oleh kegiatan komersial. Kegiatan budaya Cina sering dilakukan di daerah ini, terutama perayaan Tahun Baru Cina (Imlek) dan Cap Go Meh.



Gambar 7. Perayaan Tahun Baru Imlek di Kawasan Nagoya, Kota Batam Tahun 2012
(Sumber: dokumentasi pribadi, 2012)

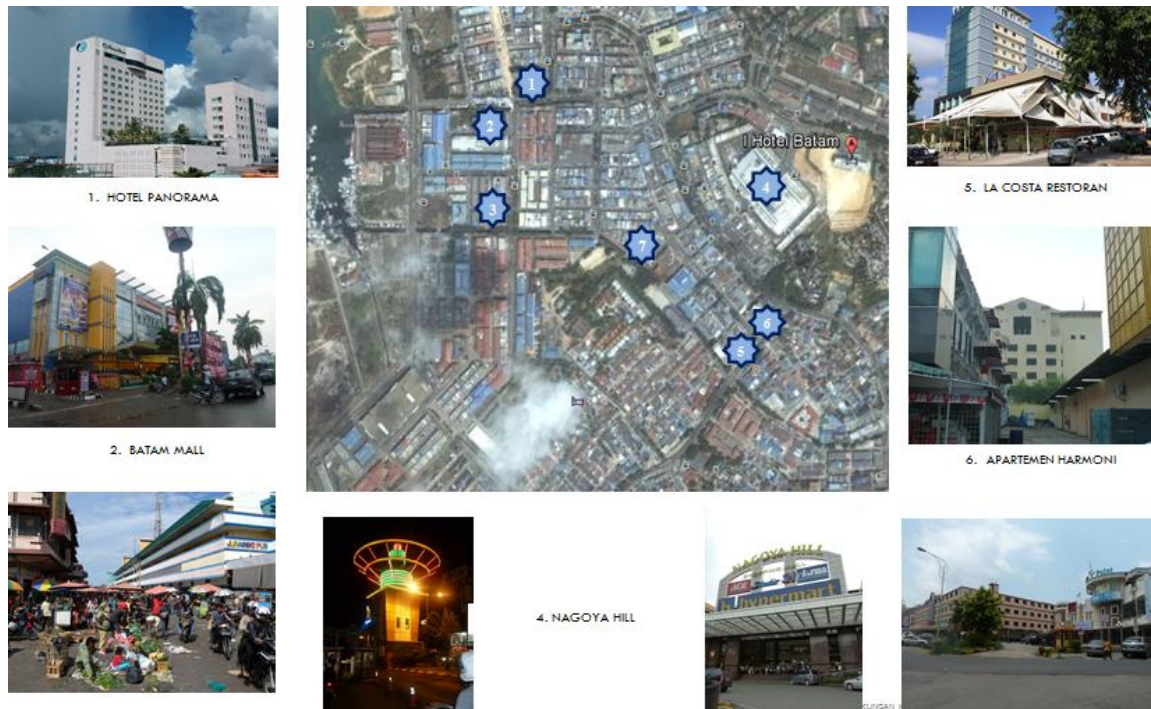
Berdasarkan perkembangan saat ini, kebijakan pembangunan daerah yang berlaku, dan kecenderungan perkembangan di masa depan, beberapa isu yang diidentifikasi di Kota Nagoya Batam adalah sebagai berikut:

1. Pembangunan Zona Perdagangan
2. Kawasan pusat perdagangan lama di Lubuk Baja yang sudah mulai menurun.
3. Penggunaan lahan untuk perdagangan dan jasa tidak teratur dan menyebabkan penurunan kualitas visual dan juga infrastruktur yang tersedia.
4. Kawasan Perdagangan dan Jasa Nagoya, Kota Batam merupakan kawasan yang tidak hanya sebagai tujuan wisata, tetapi juga sebagai kota wisata belanja internasional.
5. Bentuk bangunan perdagangan dan jasa bangunan cenderung didominasi oleh toko/ruko kecil dengan blok yang monoton. Di masa depan, pembangunan toko/ruko yang kecil ini tidak dapat dikembangkan lagi. Untuk meningkatkan kawasan Nagoya sebagai kawasan perdagangan dan jasa bertaraf internasional, maka kawasan ini membutuhkan bentuk/plot bangunan yang lebih besar.
6. Pembangunan Daerah dan Akses International
Kawasan Pelabuhan Penumpang 'Harbour Bay' dan pelabuhan barang domestik dan

internasional Batu Ampar merupakan potensi sebagai pintu gerbang tidak hanya untuk daerah Nagoya Kota Batam, tetapi juga secara keseluruhan.

7. Pelestarian wilayah bersejarah.
Kawasan Nagoya merupakan daerah yang didominasi oleh etnis Cina dengan budaya yang dikembangkan ke depan. Salah satu bangunan yang menjadi ciri kawasan ini adalah adanya Pagoda Too Pek Kong, pusat ibadah masyarakat Cina yang mencakup Konfusianisme. Pelestarian distrik bersejarah tidak hanya bermanfaat untuk melestarikan kegiatan budaya yang telah berlangsung selama beberapa generasi, tetapi juga bisa menjadi daya tarik bagi wilayah tersebut secara keseluruhan memiliki keunikan tersendiri yang mungkin tidak ditemukan di daerah lain di Batam.

Saat ini, di Kawasan Nagoya meskipun dinyatakan sangat strategis, namun terdapat beberapa bangunan yang ditinggalkan. Bangunan yang memiliki fungsi sebagai perdagangan banyak yang kosong. Ini harus perlu kebijakan pemerintah untuk menghidupkan kembali kawasan Nagoya. Salah satu caranya adalah dengan merevitalisasi beberapa bangunan dalam satu kepemilikan melalui Konsep *Amalgamation*.



Gambar 8. Kondisi Eksisting Kawasan Nagoya Tahun 2012.
(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2012)



Gambar 9. Kondisi bangunan kosong yaitu Hotel Formosa dan Centre Point (kiri) serta deretan ruko (kanan)
(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2012)

PENERAPAN KONSEP AMALGAMATION DI KAWASAN NAGOYA, BATAM

Di Batam, kepemilikan lahan dikelola oleh BP. Batam. Ini mempengaruhi hak pemilik kavling/tanah/bangunan. Pemilik hanya berhak atas bangunan saja dan tidak berhak atas tanah/kavling. Pemilik bangunan juga tidak berhak atas ruang bersama seperti teras atau

ruang terbuka di depan bangunannya. Disarankan bagi investor atau penyewa baru, jika mereka memiliki kemampuan finansial, dapat membeli blok pada zona dengan mengikuti aturan dan peraturan yang ada dengan cara menggabungkan beberapa bangunan dengan selasar atau plaza atau keduanya



Gambar 10. Disain penghubung bangunan sebagai penerapan konsep amalgamation di Kawasan Nagoya, Kota Batam
(Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2012)

Pada beberapa bangunan tua yang sudah menurun kegiatannya, dapat digabungkan dengan jembatan, plaza, selasar seolah-olah

menjadi satu bangunan besar seperti gambar berikut



Gambar 11. Konsep amalgamation untuk Hotel Formosa dan Centre Point di Kawasan Nagoya, Kota Batam
(Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2012)

KESIMPULAN

Kavling/lahan kecil yang dimiliki oleh beberapa orang yang berbeda, dapat digabungkan menjadi kavling/lahan yang besar oleh investor atau pemilik yang cukup financial. Secara rasional dan berpikir logis, konsep *amalgamation* merupakan konsep yang menciptakan kawasan baru dengan ruang publik sebagai kelengkapannya. Ruang public

yang tercipta ini, terintegrasi dengan bangunan dan diharapkan mampu menjadi oase baru perkotaan, tidak menyebar tetapi terhubung ke gedung. Konsep *amalgamation* tidak mengubah lahan bangunan tetapi memfasilitasi masuk dan keluar sirkulasi dan ruang pelayanan di antara gedung-gedung. Konsep *amalgamation* juga dirancang untuk berorientasi pada integrasi pejalan kaki

dengan transportasi umum yang menuju pusat bisnis agar dapat lebih aktif.

Konsep *amalgamation* dirancang:

1. untuk menghemat energi dan sumber daya, mendaur ulang bahan dan meminimalkan emisi zat beracun sepanjang siklus hidupnya,
2. untuk menyelaraskan dengan iklim setempat, tradisi, budaya dan lingkungan sekitarnya, dan
3. untuk dapat mempertahankan dan meningkatkan kualitas kehidupan manusia dengan tetap menjaga kapasitas ekosistem di tingkat lokal dan global.

Namun, untuk menerapkan konsep *amalgamation* bukanlah hal yang mudah. Pemerintah harus mengevaluasi desain yang diusulkan dari perencana dengan syarat sebagai berikut:

1. Kavling/lahan/bangunan yang akan digabung dengan bangunan lain adalah bangunan yang tidak sedang dalam sengketa (*clean and clear*).
2. Bangunan tidak melanggar batas lahan/kavling, kecuali jika konsep *amalgamation* sudah dilakukan.
3. Pemrakarsa perlu mengajukan proposal kepada CEO (penanggungjawab kawasan/developer) yang berisi konsep perencanaan bangunan yang akan digabung sampai disetujui dan mendapatkan sertifikat sesuai dengan perjanjian yang disepakati.
4. Harus memperhatikan peraturan konsep keselamatan bangunan yang berlaku

sebelum mendapatkan izin untuk membangun.

Konsep *amalgamation* dapat meningkatkan kegiatan kawasan dengan menarik pengunjung dan juga kegiatan-kegiatan bisnis, dengan menyediakan fasilitas seperti tempat parkir, taman, restoran dan toko dengan penataan yang lebih baik.

REFERENSI

- Peraturan Presiden. (2011). **PP Nomor 87 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Batam, Bintan dan Karimun**.
- Awang, Adibah. (1997). **Land Conversion, Subdivision and Amalgamation**, in Buletin Geoinformasi, Jld 1., No. 1. Ms. 37-44, April 1997.
- Ross, Brad. (1998). **What is Amalgamation**. Paper.
- URA-Singapore. (2008). **Amalgamation of Lots for Building Sites**. Presentation.
- Leong. (2009). **Preview of Green Building Malaysia**. Presentation.
- Dirjen Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum. (2012). **Rencana Tata Bangunan Lingkungan Kawasan Nagoya Kota Batam**.
- <https://www.ura.gov.sg/gallery/media/resources/x4Main.swf>
- <http://www.ura.gov.sg/>
- http://www.planning.nsw.gov.au/programs/services/pdf/designcode/01_part01_c.pdf

